

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ufuldstændig tilstandsrapport. - Herunder: 1. Fugtproblemer i kælderhall/trapperum. 2. Manglende rygningsten på taget. 3. Skjult radiator i stue. 4. Nyt punkt: Afskalninger og revner i betonbjælke i viktualierum og vand fra loft i skur.
Klagers påstand:	Vi lagde den udarbejdede tilstandsrapport til grund for vores køb af Anonymiseret. Da huset stod til salg i over 2 år, havde vi den oprindelige udarbejdede tilstandsrapport at gå ud fra. Vi betingede købet af, at der blev udarbejdet en opdateret tilstandsrapport. Vi modtog en ny tilstandsrapport, som ikke var helt identisk med den oprindelige og som det ses på den vedhæftede tilstandsrapport, så måtte den gennem 2 revisioner for at blive i orden. Vi spurgte specifikt ind til, om der var eller havde været problemer med fugt i kælderen. Det spørgsmål blev besvaret med en henvisning til, at det fremgik af tilstandsrapporten, at der ikke var/havde været problemer. Vi mener ikke at vi har fået en ordentlig tilstandsrapport at købe hus på baggrund af.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Jeg besigtigede ejendommen maj måned 2023 ca. 2 1/2 år efter jeg havde lavet tilstandsrapporten, og havde i den forbindelse en god snak med køber, hvor vi var enige om at der ikke var noget at se på ydervægge i kælder ved deres fremvisning af ejendommen og ved min besigtigelse. Fugt i kældernedgangen er ikke et vådrum, men jeg har alligevel målt efter fugt enkelte steder på ydermure, og fandt ikke noget ved min besigtigelse. Ejendommen er fra 1969, og jeg gjorde køber opmærksom på at fugten kan være opstået grund af et stoppet dræn eller faskine, og der ved de sidste års ekstreme regnmængder kunne være sket en opfugtning af ydervægge. Faskiner der er over 50 år gamle tænkes at være stenfaskiner og må påtænkes at være udtjente, og hører som sådan ikke med til tilstandsrapporten. Jeg er ikke af sælger blevet gjort opmærksom på at de har haft fugtproblemer i kælderen, tvært imod. Der er jo tale om en kælder fra 1969, og ikke en bolig, selv om den anvendes som sådanne. Jeg er

Skønsmandens erklæring

	uforstående over at fagfolk kan sige at der var fugt i kælderen ved min besigtigelse, når man tænker på hvor meget nedbør der har været siden. Hvordan kan de se om der har været fugt i bygningen for over 2 år siden? Jeg er selvfølgelig ked af at køber har de problemer med ejendommen, men ser ikke jeg har lavet fejl. Desuden er jeg uforstående over at klagen går min vej, da sælger og jeg var enige om at der ikke var noget at se ved deres overtagelse, hvorfor de ville gå til ejerskifteforsikringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, tørt og vindstille. Temp. 12 °C
Øvrige forhold:	Huset er overtaget af (KL) pr. 15 marts 2021. (KL) har fået udarbejdet følgende rapporter: 1. Byggeteknisk gennemgang. – Udgift: 4.250,00. 2. Fugtrapport/fugtinspektion af de vægge der var fugtige. - Udgift: 11.562,50. 3. Udarbejdelse af tilstandsrapport med gennemgang af hus og mangler/fejl, som ikke er nævnt i oprindelig tilstandsrapport. - Udgift: 12.500,00. I forbindelse med ovenstående, har vi fået filmet og undersøgt alle udvendige og indvendige rør: Trykprøvning af trykledning: 5000,00 kr. Undersøgelse af udvendige rør: 4.037,50 kr. Undersøgelse af indvendige rør: 2.652,29 kr. Udgifter/krav. Det er for 28.312,50 til rapporter og 11.689,79 til rørundersøgelser – i alt 40.002,29 kr. som vi ikke skulle have brugt, hvis tilstandsrapporten havde været retvisende – efter vores opfattelse. Ejerskifteforsikringen dækker nogle af de fejl der er anmeldt ud fra den ”tilstandsrapport” som (KL) har fået udarbejdet af sin rådgiver. Ejerskifteforsikringens afgørelse: Forhold 1 og 3: Fugt i kælder og skrukke klinker – dækkes delvist. (Årsagen til lokal fugt i kælderen ved trappen i hall, og skrukke klinker i samme område, skyldes tilbageløb af vand fra gammel

Skønsmandens erklæring

regnvandsfaskine, som kan være koblet sammen med pumpebrønd. Konstateret af forsikring).

(Forsikring dækker følgeskader men ikke årsag).

Forhold 2: Gulv i bruseniche – dækkes ikke.

(Gulvet i brusenichen er ikke udført med fald mod afløb. Der er lidt opfugtning i bunden af bagvæggen mellem badeværelse og kontor.

Der er ikke sket skade på bygningen alene som følge af fald på gulvet i brusenichen. Hvis fugerne vedligeholdes og er tætte, giver forholdet ikke anledning til skader. Betingelsernes for dækning er derfor ikke opfyldt).

Forhold 4: Fugt, vinkælder – afvist ved besigtigelsen.

Forhold 5: Fugt, betonbjælke i viktualierum – afvist ved besigtigelsen.

Forhold 6 og 11: Afskalninger betonbjælke og vand fra loft i skur – dækkes ikke.

Forhold 7: Skimmel i loftrum – dækkes ikke.

Forhold 8: Skjult radiator – dækkes ikke.

Forhold 9: Gulvhøjde i bad – dækkes ikke.

Forhold 10: Afløb fra terrasse – afvist ved besigtigelsen.

Forhold 12: Rygningssten – afvist ved besigtigelsen.

Forhold 13: Utæt inddækning, anmeldt ved besigtigelsen – dækkes.

Forhold 14: Utæt kældervæg, anmeldt ved besigtigelsen – dækkes ikke.

Forholdende er ikke anmeldt til andre forsikringer, herunder husforsikring.

Direkte adspurg: Ved overtagelse/besigtigelse af ejendom og ved BS' besigtigelse af ejendom, fremstod ejendommen nymalet i berørte områder i kælder?

Svar (KL): Ja.

Svar (BS): Ja.

Skønsmandens erklæring

	Nyt forhold taget op ved besigtigelsen. Dog berørt i notat fra (KL) rådgiver: Afskalninger og revner i betonbjælke i viktualierum og vand fra loft i skur. Dækkes ikke af ejerskifteforsikring.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugtproblemer i kælderhall/trapperum.	Huset, Litra A, er et enfamiliehus med fuld kælder Opført i 1969, med et bebygget areal på 160 m². Se foto 1-5. Kælderrum bruges delvist til beboelse/ophold, men er ej godkendt hertil. Der er et afblændet rum (Beskyttelsesrum) ved/under trappe som er kommet til kendskab ved fugtinspektionen. Der er ingen udluftning fra rummet. Se foto 6-9. Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. Der er ingen skader noteret om fugt i kælder. I henhold til sælgeroplysninger, pkt. 8.2 Har der ikke været trukket vand ind i kælder. 8.3 Har der ikke været repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen. 8.4 Der er ikke kendskab til dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge. 8.5 Der er ikke kendskab til, at der er en grundvandspumpe. Der kunne konstateres fugt i vægge i trapperum langs gulv og ca. 50-60 cm op. Se foto 6-15.
Ad 1. Konklusion:	Der er opstigende fugt i kælderydervægge og indervægge og vægge i tilstødende rum. (Fugt kommer fra terrændæk og kan skyldes tilbageløb i rørledninger og en pumpe som ikke har virket korrekt. Oplyst ved besigtigelsen og konkluderet ved fugtinspektionen). Det er overvejende sandsynligt, at forholdet ikke var synligt eller svært at se ved (BS') besigtigelse, da kældervægge fremstod nyistandsatte og nymalede. Dermed et skjult forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl og forsømmelser. Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved (BS') besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	At der ikke er noteret nogen skade på besigtigelsestidspunktet, skønnes af (S&S) at være retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikring dækker følgeskader som følge af forholdet, men ikke årsagen. Der er endnu ikke indhentet tilbud på udbedring af forholdet og der foreligger ikke et skøn på hvordan årsagen kan udbedres. Men et groft skøn vurderes det, at udbedringen vil ligge mellem 60.000,- til 100.000,- inklusive moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdet bliver en 100% reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende rygningsten på taget.	Huset, Litra A, er et enfamiliehus og pyramidetag med uudnyttet tagrum. Opført i 1969, med et bebygget areal på 160 m ² . Tagkonstruktion er ændret og tagbelægning er fra 1992. Se foto 1-5. Taget er tækket med røde vingeteglsten og med fast undertag. Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. I henhold til sælgeroplysninger, pkt.4.1 har der ikke været utæt tag. Der er noteret 2 forhold/skader under skader uden på beboelse. – Tag.

Skønsmandens erklæring

	Skade 1. Rød omhandlende revnet tegl ved skorsten og manglende trin til skorstensfejer. Skade nr. 2 Grå, omhandlende manglende fastgørelse af tagnedløb. Der kunne konstateres 2 stk. manglende rygningsten på grat mod nordvest. (have). Se foto 16-18. Der er ikke konstateret fugtindtrængen som følge af forholdet. Forholdet er besigtiget fra terræn med kamerazoom.
Ad 2. Konklusion:	De 2 manglende rygningsten på grat skal genmonteres. Forholdet må betragtes som værende tilsted ved BS' besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke noteret og vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ikke vurderet forhold: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse - Tag. Tagbelægning: Vurdering: Rød Skade: Der mangler 2. stk. rygningsten på grat mod nordvest. (have). Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og dermed følgeskader på de underliggende konstruktioner. Bemærkning: -

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	(Ejerskifteforsikring har afvist forholdet ved deres besigtigelse). Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Rygningssten og mørtel samt stillads og affald. 10.000, - Arbejds løn: 5 t á 650,00 <u>3.250, -</u> 13.250, - Moms 25% <u>3.312,50</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>16.562,50</u>
Ad 2. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skjult radiator i stue.	Huset er opvarmet med naturgas, fordelt ved et vandbåret radiatorsystem og gulvvarmesystem samt biobrændsel i form af en brændeovn. Naturgasfyr er placeret i fyrrum i kælder. Brændeovn i stue. Den eneste synlige opvarmningskilde der er i stue, er en brændeovn. Se foto 19 Under vinduesparti i pladebeklædning er der monteret 3 stk. ventiler. Se foto 20-23 Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. Der er ikke noteret noget om en tildækket radiator eller noteret skader om skjult radiator.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. Konklusion:	Der er radiatorer under vinduesparti ud mod vej(syd). Plader foran radiatorer skal tages ned for at opnå en bedre varmfordeling og at installationen ikke er skjult. Installationen må betragtes som værende en skjult installation, da der er fasmonterede malede plader foran radiatorer og fastlimede ventiler.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl og forsømmelser. Skjult forhold. Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke var synlig skade, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen fejl og forsømmelser. Skjult forhold. Forholdet skal ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke er/var et synlig forhold/skade, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	(Ejerskifteforsikring dækker ikke forholdet). Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for: Materialer: Diverse hjælpematerialer og bortkørsel af affald. 2.500, - Arbejds løn: 8 t á 650,00 <u>6.200,-</u> 8.700, - Moms 25% <u>2.175,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>10.875,-</u> <u>(Arbejdet omfatter også spartel og malerarbejde).</u>
Ad 3. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:

Ad 4. Nyt punkt: Afskalninger og revner i betonbjælke i viktualierum og vand fra loft i skur.

Der kunne konstateres følgende:

Udhus, Litra C, som er bestående af viktualierum, vinkælder og fordelingsgang samt udhus er placeret under træterrasse mod øst, er sammenbygget med kælder i litra A, med et bebygget areal på 26 m² i henhold til BS' noterede bygninger i tilstandsrapport, hvilket er en afvigelse fra BBR, som (BS) også har noteret under afvigelser fra BBR. Se foto 24-27.

Opførelsesår er ukendt.

Viktualierum, vinkælder og fordelingsgang er bygget sammen med kælder. Rum bruges til opbevaring af fødevarer som normalt forbindes med sekundære rum i kælder/beboelse.

(Når man er i kælder/udhus, er det ikke en indlysende del af udhus, snarer en del af kælder). Se foto 29-30.

Udhus/skur er kun med dør ud til have og der er ikke direkte forbindelse til kælderrum. Se foto 28.

Viktualierum er med vandbaseret gulvvarme, oplyst under besigtigelsen af (KL).

Loft i udhus er et betonloft.

Lofter i viktualierum, vinkælder og fordelingsgang er udført som et nedhængt, nedforskallet loft af gips.

Der er konstateret revner i- og puds med manglende vedhæftning på bærende jernbjælker under betondæk/tag i viktualierum samt fugtafegninger og salpeterudtræk i omkringliggende områder. Se foto 31-32.

Der er konstateret fugtindtrængning gennem loft/tag i skur ud mod have. Se foto 33-36.

Skønsmandens erklæring

	Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. Der er noteret et' forhold/skade under skader inde i udhus. – Udhus – stueplan - indvendigt. Skade nr. 20 Grå, omhandlende pudsafskalninger på vægge og lofter. Forholdet er ikke præciseret og omhandler ikke bærende jernbjælker under betondæk/tag.
Ad 4. Konklusion:	(Viktualierum, vinkælder og fordelingsgang er alle en del af udhuset oprettet af BS og forudsat af BS i sin besigtigelse). Pkt. 1. Afskalninger og revner i puds om jernbjælke. Der er revner i- og puds med manglende vedhæftning på bærende jernbjælker under betondæk/tag. Forholdet skønnes at skyldes mindre rustdannelse og skal udbedres. Der er fugtaftegninger og salpeterudtræk i omkringliggende områder, årsag skal lokaliseres og udbedres. Forholdet må betragtes som værende tilstede ved BS' besigtigelse. Pkt. 2. Vand fra loft i skur. Der er fugtindtrængen gennem loft i skur fra skønnet utæt tagbelægning under træterrasse som skal udbedres. Det er overvejende sandsynligt, at forholdet ikke var synligt ved (BS') besigtigelse. (Huset var gjort klar til salg).
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Pkt. 1. Afskalninger og revner i puds om jernbjælke. Forholdene er ikke noteret og vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Pkt. 2. Vand fra loft i skur. Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved (BS') besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Pkt. 1. Afskalninger og revner i puds om jernbjælke.

Skønsmandens erklæring

	(Viktualierum, vinkælder og fordelingsgang samt skur er alle vurderet som værende sekundære rum, da de ikke er indrettet som beboelsesrum eller rum til ophold). Ikke vurderet forhold: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader inde i udhus – Udhus – stueplan - indvendigt. Vurdering: Gul Skade: Bærende jernbjælke i viktualierum er med revner og manglende vedhæftning i beskyttelseslag af puds. Risiko: Forholdet vil forsat udvikle sig. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes rustdannelse som følge af fugt og kondens. Pkt. 2. Vand fra loft i skur. At der ikke er noteret nogen skade på besigtigelsestidspunktet, skønnes af (S&S) at være retvisende.										
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pkt. 1. Afskalninger og revner i puds om jernbjælke. (Ejerskipteforsikring dækker ikke forholdet). Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer: Diverse.</td><td>1.600, -</td></tr> <tr> <td>Arbejds løn: 7 t á 650,00</td><td><u>4.550, -</u></td></tr> <tr> <td></td><td>6.150, -</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>1.537,75</u></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>7.687,75</u></td></tr> </table> (Arbejdet omfatter også spartel og malerarbejde). Pkt. 2. Vand fra loft i skur. (Ejerskipteforsikring dækker ikke forholdet). Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for:	Materialer: Diverse.	1.600, -	Arbejds løn: 7 t á 650,00	<u>4.550, -</u>		6.150, -	Moms 25%	<u>1.537,75</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>7.687,75</u>
Materialer: Diverse.	1.600, -										
Arbejds løn: 7 t á 650,00	<u>4.550, -</u>										
	6.150, -										
Moms 25%	<u>1.537,75</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>7.687,75</u>										

Skønsmandens erklæring

	Der foreligger ikke et skøn på hvordan årsagen kan udbedres. Men et groft skøn vurderes det, at udbedringen vil ligge mellem 20.000, - til 60.000, - inklusive moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedring af forholdene er en 100% reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 24/07183

Anonymiseret